

В Управление ФАС по г. Москве
Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1
E-mail: to77@fas.gov.ru

Организаторы торгов: ООО «БОНА МЕНТЭ»
Адрес: 125047, г Москва, ул Тверская-Ямская 1-я, 25 / стр 2, эт Подвал пом II ком 13
ИНН: 7708330182
Телефон: +89202193684
E-mail: bonamente2018@mail.ru
<http://www.bmtorgi.ru/>

Оператор электронной площадки: ООО "СПЕЦТОРГИ"
Адрес: 143442, Московская область, Красногорский район, поселок Отрадное, ООО
"Конкур клуб "Отрадное"-36
ИНН: 7727842796
ОГРН: 1147746985506
Телефон: +7(925)868-54-65
E-mail: info@storgi.ru
<https://storgi.ru>

19.08.2020 г.

Жалоба
по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ
«О защите конкуренции»
на действия организатора торгов по реализации имущества должников

На сайте torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении торгов № 100820/43753946/01, лот № 1 (квартира общей площадью 45,8 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 55, кв. 74 к/н 77:06:0008004:2670).

При организации торгов допущены следующие нарушения.

1. Основания для обжалования

1.1. Электронная торговая площадка выбрана с нарушениями

Местом проведения Торгов является электронная торговая площадка ООО «СПЕЦТОРГИ» (адрес в сети «Интернет» - www.storgi.ru).

Заявитель считает неправомерным проведение Торгов на электронной торговой площадке, не входящей в перечень, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р, 4 декабря 2015 года № 2488-р (далее - Перечень).

1.2 Нарушена форма подачи предложений о цене

Действия Организатора торгов нарушают требования государственного контракта, заключенного с территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (подпункт 4.4.63 договора), поскольку проводятся с закрытой формой предложения о цене.

1.3 Организатор торгов незаконно требует предоставить документы, которые не являются обязательными для участия в торгах

В извещении указано, что участники аукциона обязаны предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака.

Между тем, действующим законодательством, в том числе при покупке недвижимости и регистрации права собственности в Росреестре данный документ не предусмотрен в качестве обязательного.

1.4. Подписание протокола о результатах торгов в день их проведения по месту нахождения офиса организатора торгов противоречит сути электронных торгов.

В публикации на сайте torgi.gov.ru указано, что в день проведения торгов с Победителем подписывается Протокол о результатах торгов в офисе компании по адресу: 125047, г.Москва, ул.Тверская-Ямская 1-я, д.25, стр.2, эт.подвал пом II, ком.13. При отказе от подписания Протокола о результатах торгов и/или внесения денежных средств в счет оплаты приобретенного имущества, задаток победителю торгов не возвращается, а торги признаются несостоявшимися (скриншот прилагается).

Такой порядок противоречит сути электронных торгов, при которых протокол о результатах торгов всегда подписывается в день проведения торгов только в электронном виде.

Необходимость явки в офис организатора торгов ограничивает круг потенциальных участников торгов, поскольку участники из других регионов должны заранее приехать в г. Москву не имея информации о результатах торгов. Указанное накладывает на них дополнительные транспортные расходы.

2. Правовое обоснование

2.1 В соответствии с частью 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве реализация недвижимого имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом (пункт 4 статьи 447 ГК РФ торги). В настоящем случае, территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве выступает от имени собственника и в его интересах, в связи с чем в государственном контракте определяет порядок проведения публичных торгов.

Согласно пункту 4 статьи 447 ГК РФ торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

В свою очередь, Заявитель также ссылается на то обстоятельство, что действия Организатора торгов нарушают требования государственного контракта, заключенного территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве с ООО «БОНА МЕНТЭ».

Указанный договор размещен публично по адресу <https://agregatoreat.ru/purchase/1186375/contract> (далее - Договор) копия прилагается).

В п. 4.4.44 Договора указано, что к обязанностям Организатора торгов относится: **в обязательном порядке использовать** при реализации имущества на торгах электронные торговые площадки, утвержденные распоряжением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2015 года № 2488-р (далее - Распоряжение № 1) и распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р (далее — Распоряжение № 2).

В соответствии с Распоряжением № 1 установлен следующий перечень юридических лиц для организации продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме:

1. Государственное унитарное предприятие «Агентство по государственному заказу, инвестиционной деятельности и межрегиональным связям Республики Татарстан».
2. Акционерное общество «Электронные торговые системы».
3. Закрытое акционерное общество «Сбербанк - Автоматизированная система торгов».
4. Общество с ограниченной ответственностью «РТС - тендер».
5. Акционерное общество «Единая электронная торговая площадка».
6. Открытое акционерное общество «Российский аукционный дом».

В соответствии с Распоряжением № 2 к указанным разрешенным площадкам также добавлены АО «ТЭК — Торг» и Общество с ограниченной ответственностью «Электронная торговая площадка ГПБ».

В нарушение 4.4.44 Договора Организатор использует при реализации имущества на торгах Торгов площадку ООО «Вэллстон», не входящую в перечень разрешенных площадок.

Кроме того, в соответствии с пунктом 4.4.63 государственного контракта в целях обеспечения конкурентности и состязательности между участниками аукциона и получения наивысшей цены за реализуемое имущество при проведении торгов в электронной форме, такие торги должны проводиться **исключительно** с открытой формой подачи предложений о цене имущества.

При этом положения государственного контракта в отсутствие законодательной регламентации порядка подачи ценовых предложений являются неотъемлемой частью публичного порядка проведения конкурентных процедур, а следовательно, и применяемого права, поскольку являются процедурными условиями, определяющие порядок проведения торгов. Рассматриваемое положение государственного контракта обеспечивает права неопределенного круга лиц, определяет порядок проведения публичных торгов, которые в силу действующего законодательства (статьи 449.1 ГК РФ) являются обязательными.

В силу пункта 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В связи с чем, положения государственного контракта не только удостоверяют право ООО «БОНА МЕНТЭ» по проведению публичных торгов, но и определяют на него публично-правовой порядок проведения таких торгов, установленный государственным заказчиком в лице управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве.

Указанная правовая позиция подтверждается практикой Московского УФАС России по схожим делам (Решение № 077/07/00-9756/2020 от 15.06.2020 г., № 077/07/00-8988/2020 от 29.05.2020 г., № 077/07/00-7816/2020 от 14.05.2020 г. и т.д.)

В ином случае заключение государственного контракта на проведение 500 аукционов по общей цене договора в 5 руб. и произвольный выбор организатором торгов малоизвестной ЭТП ставят под сомнение объективность и беспристрастность проведения торгов, поскольку проведение 500 аукционов за такое вознаграждение явно экономически нецелесообразно для любой коммерческой организации, которой является организатор торгов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации Гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав), регулирует отношения, связанные с участием в корпоративных организациях или с управлением ими (корпоративные отношения), договорные и иные обязательства, а также другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников.

Исходя из вышеуказанной нормы, рассматриваемое положение государственного контракта не является исключительно гражданско-правовым условием исполнения обязательств, поскольку касается публичного порядка проведения торгов.

Публичный характер некоторых условий государственного контракта также подтверждается тем, что его положения определяют порядок проведения публичных торгов, а именно действий Организатора торгов как лица, обремененного публично-правовой обязанностью по реализации имущества на торгах, проводимых в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом.

Таким образом, условия государственного контракта не являются исключительно гражданско-правовыми условиями исполнения обязательств, а ненадлежащее исполнение последних влечет для Организатора торгов не только наступление санкций гражданско-правового характера, но и публично-правового, например, включение сведений в реестр недобросовестных поставщиков при расторжении договора в одностороннем порядке заказчиком в связи с ненадлежащим исполнением Организатором торгов обязательств по государственному контракту.

При этом наделение антимонопольного органа полномочиями по осуществлению контроля по обязательным торгам на основании статьи 18.1 Закона о защите конкуренции свидетельствует о возможности установления в действиях Организатора торгов несоблюдения публично-правового порядка их проведения, возложенного на последнего государственным контрактом.

2.2. Кроме того, в извещении указано, что участники аукциона обязаны предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака.

Между тем, действующим законодательством, в том числе при покупке недвижимости и регистрации права собственности в Росреестре данные документы не предусмотрены в качестве обязательного.

Законодательно требуется предоставлять только нотариальное согласие супруга на *распоряжение имуществом*, права на которое подлежат государственной регистрации (п. 3 ст. 35 СК РФ).

Участие в торгах, в том числе с помощью которых осуществляется приобретение недвижимого имущества *не является распоряжением*, следовательно, не требует получения нотариального согласия супруга либо нотариального заверения заявления об отсутствии брака.

Таким образом, требование организаторов о предоставлении согласия супруга (заявления об отсутствии брака) является избыточным, не основано на нормах действующего законодательства.

Указанное нарушение ограничивает доступ заявителя к участию в торгах.

В связи с изложенными,

ПРОШУ:

1. Аннулировать результаты торгов.
2. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
3. Установить в действиях Организатора торгов нарушение п. 4 ст. 447, п. 2 ст. 448 ГК РФ, публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов, пунктов 4.4.44 и 4.4.63 государственного контракта.
4. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.
5. Рассмотреть жалобу по видео-конференцсвязи или в отсутствие заявителя.

Приложения:

1. Извещение о проведении торгов.
2. Копия государственного контракта.
3. Скриншот с сайта torgi.gov.ru